



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Hoflaan 15 C, 3134 AA Vlaardingen

Vraagprijs € 598.000,- k.k.

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Omschrijving

Wat een heerlijke, ruime 5-kamer eengezinswoning met een klassieke uitstraling in de geliefde woonwijk "De Buitenplaats van Ruytenburg" hebben wij te koop! Aan de Hoflaan vindt u deze fijne woning welke in 2016 is opgeleverd en is voorzien van een moderne afwerking, 4 slaapkamers en een dakkapel. De woning beschikt over een diepe tuin met houten berging en een sfeervolle pergola en er is een parkeerplaats op eigen terrein aan de achterzijde. De architectuur met verrassende geveldetails zorgt voor een bijzondere toevoeging aan de rijke historie van Vlaardingen! En dat vind je terug in de hele wijk. Om de hoek vind je direct het Oranjepark en wil je gezellig winkelen of eten? Dan is het centrum van Vlaardingen op loopafstand te vinden.

Deze energiezuinige woning heeft een mooi A+-energielabel en is geheel geïsoleerd. Op het dak liggen 6 zonnepanelen.

De woonkamer is een fijne, licht kamer met strak afgewerkte wanden en een houtlook laminaatvloer. De keuken is modern afgewerkt en heeft in de erker aan de voorzijde een leuk zithoekje. Geniet in de middag van de sfeervolle lichtinval in deze erker. Op de 1e verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers met ook hier weer een mooie laminaatvloer. De badkamer is modern en compleet afgewerkt.

Op de 2e verdieping is over de volle breedte een kunststof dakkapel geplaatst. Hier is naast de grote voorzolder ook nog eens een 4e slaapkamer gecreëerd. De zolderramen zijn voorzien van rolluiken.

Zoek je een instapklare, ruime woning, gelegen in een kindvriendelijke wijk met groen en alle voorzieningen op loopafstand? Dan is dit zeker je kans!

Indeling:

Begane grond:

Entree via de keurig aangelegde voortuin. Mooie voordeur met brievenbus. Gang met uitgebreide meterkast en een gedeeltelijk betegeld toilet voorzien van witte wand- en antracietkleurige vloertegels, een zwevend closet en een fontein. Prachtige stalen tussendeur naar de woonkamer.

De woonkamer is ruim van opzet en heeft een open trap naar de slaapverdieping. De dubbele openslaande deuren naar de diepe tuin geven veel sfeer. Evenals de erker aan de voorzijde! Vanuit hier is er een vrij zicht op de straat. Aan de voorkant ligt de ruime, open keuken. Deze is compleet van opzet en voorzien van een strakke, witte hoogglans opstelling met afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, oven, vaatwasser en veel bergruimte. De losse koel-vriescombinatie blijft achter. En dan die erker! Hier is een kleine sfeervolle zithoek gemaakt voorzien van 3 laden en een ingebouwde verwarmingsradiator. Hier kunnen kinderen leuk spelen of je leest hier zelf een boek met leuk zicht op de straat.

Tuin:

De diepe tuin is op het Oosten gelegen en is netjes bestraat en voorzien van een waterkraan. Groen en bestrating wisselen hier af en de pergola bij de houten berging geeft veel sfeer. Wat een fijne tuin waar je overdag rustig van de zon kunt genieten! De houten berging geeft plaats aan de fietsen terwijl op het achtergelegen mandelige terrein een eigen parkeerplaats bij de woning behoort. Deze bereik je via de achterom in de tuin.

1e verdieping:

Via de trap bereik je de 1e verdieping. De schuifdeur geeft privacy tussen de woonkamer en de slaapverdieping.

Overloop.

Slaapkamer I en II liggen aan de achterzijde en hebben zicht op de tuin.

Slaapkamer III ligt aan de voorzijde met een vrij zicht naar de Hoflaan.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een eiken whitewash-laminaatvloer en ook de wanden zijn weer strak afgewerkt.

De moderne badkamer is geheel voorzien van witte- en antracietkleurige betegeling met een leuke nis voor de handdoeken en uitgevoerd met een eikenlook wastafelmeubel met spiegelkast, ligbad met douchescherm, een handdoekenradiator en een 2e toilet. Een raam zorgt voor daglicht.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

2e verdieping:

De gehele zolderverdieping is ook hier weer voorzien van een fraaie laminaatvloer en er is een dakkapel aan de achterzijde die over de volle breedte is geplaatst. Zo is er een ruime voorzolder én 4e slaapkamer ontstaan.

De voorzolder heeft extra bergruimte en er is een luik naar de bergvliering die middels een vlizotrap bereikbaar is.

Er is een aparte wasruimte met opstelplaats voor de wasmachine, droger, mechanische ventilatie, omvormer van de zonnepanelen en de CV-combi.

Via een mooie houten schuifdeur bereik je de zolderkamer. Wat een heerlijke kamer is dit! Deze kamer is door het dakkapel een grote kamer. De hoge nok zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel en de mooie inbouwkasten met verlichting maken het geheel af.

De achterzijde van deze verdieping is voorzien van 2 rolluiken.

Bijzonderheden:

-Bouwjaar: 2016;

-Woonoppervlakte: 122m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;

-Inhoud: 441m³;

-Gelegen op 129m² eigen grond;

-Dakkapel aan de achterzijde geplaatst;

-Verwarming en warm water door middel van CV-combi (2016,intergas, hre);

-Mechanische ventilatie aanwezig;

-Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing,, kunststof dakkapel;

-Het schilderwerk aan kozijnen (binnen en buiten) is in 2024 professioneel uitgevoerd;

-Diepe, zonnige tuin op het Oosten met houten berging voorzien van sedumdak;

-Tuindeuren voorzien van hordeur;

-Parkeren op eigen parkeerplaats achterzijde;

-Voor het onderhoud aan het mandelige terrein voor de parkeerplaats is een bijdrage van € 120,- per jaar;

-Energie label A+, geldig tot 17-04-2036;

-Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 598.000,- k.k.

Woonoppervlakte

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. De (kandidaat)koper(s) zullen, indien gewenst, daartoe in de gelegenheid gesteld worden op een passend moment teneinde teleurstellingen en schade te voorkomen.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar zal er standaard in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Notariskeuze en kosten

In principe ligt de notariskeuze bij de koper. Het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster moet door de verkoper betaald worden. Zijn de kosten van één hypothecaire doorhaling hoger dan € 400,- inclusief BTW dan wordt het meerdere bij de koper in rekening gebracht.

Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 20 kilometer van de verkochte onroerende zaak dan zijn de eventuele kosten die de notaris berekent voor een eventuele verkoopvolmacht en legalisatie hiervan ten behoeve van de verkoper voor rekening van de koper.

Zelfbewoningsplicht

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



Koper is bekend met de zelfbewoningsplicht welke vanaf 01-01-2023 binnen de gemeente Vlaardingen van kracht is. De verkopend makelaar heeft koper doorverwezen naar de gemeente Vlaardingen omtrent de desbetreffende regelgeving.

Verkoper noch verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor geleden schade wegens het niet juist naleven van deze zelfbewoningsplicht.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl



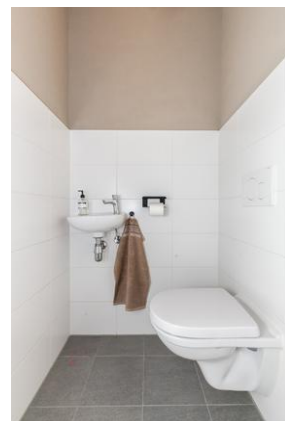
Kenmerken

Vraagprijs	: € 598.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 441 m ³
Perceel oppervlakte	: 141 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 122 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2016
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 61 m ²
Garage	: Parkeerplaats, geen garage
Energielabel	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

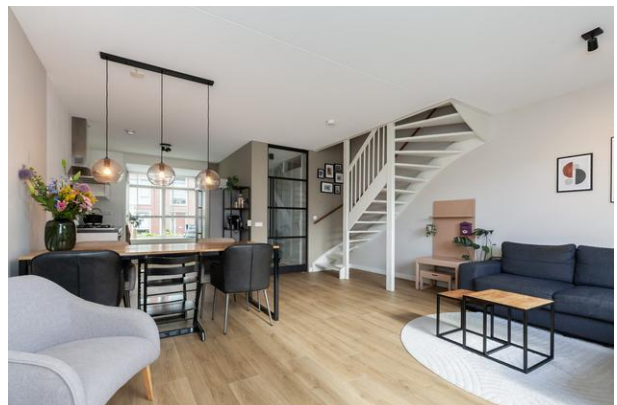
Locatie



Foto's



Foto's



Foto's



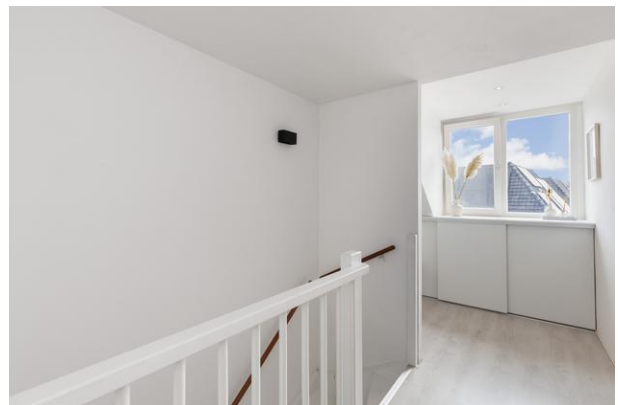
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



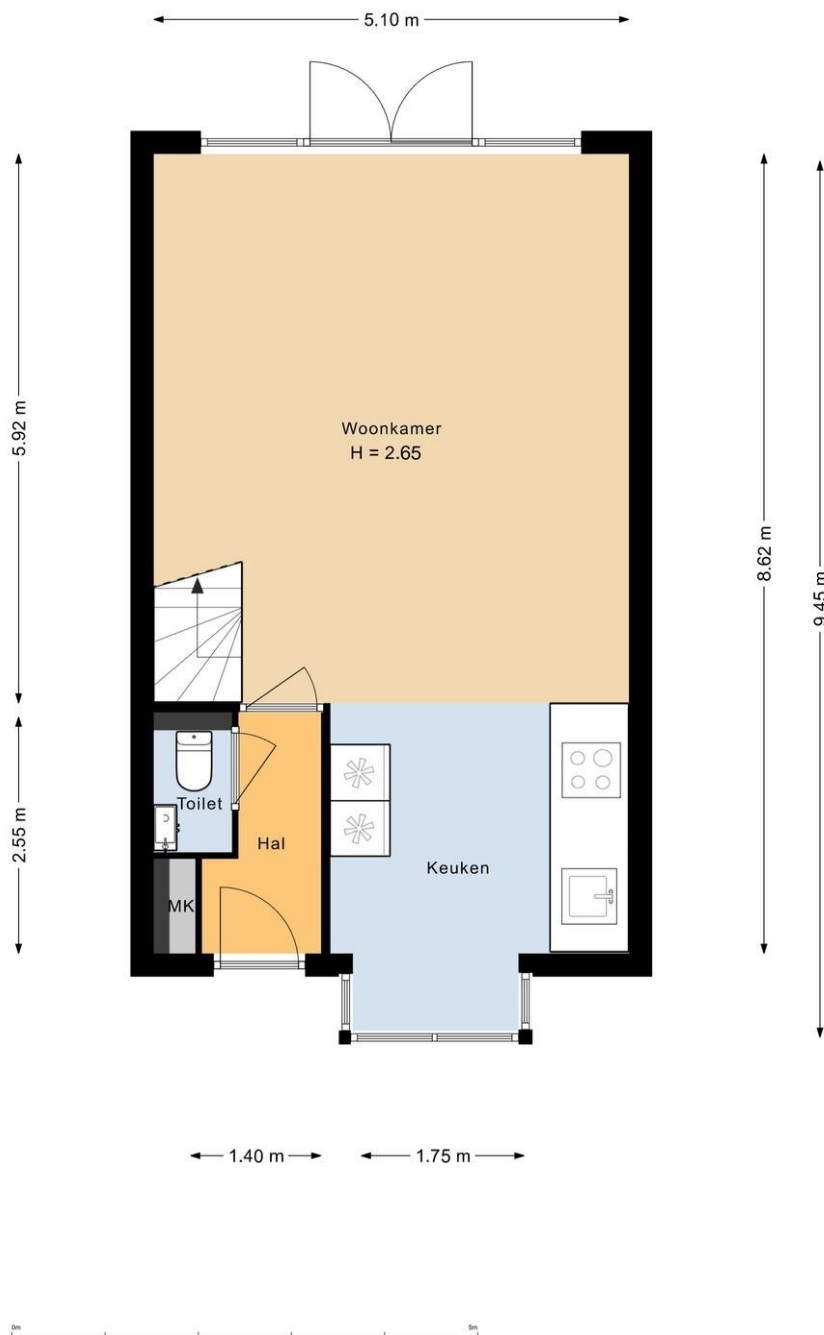
Foto's



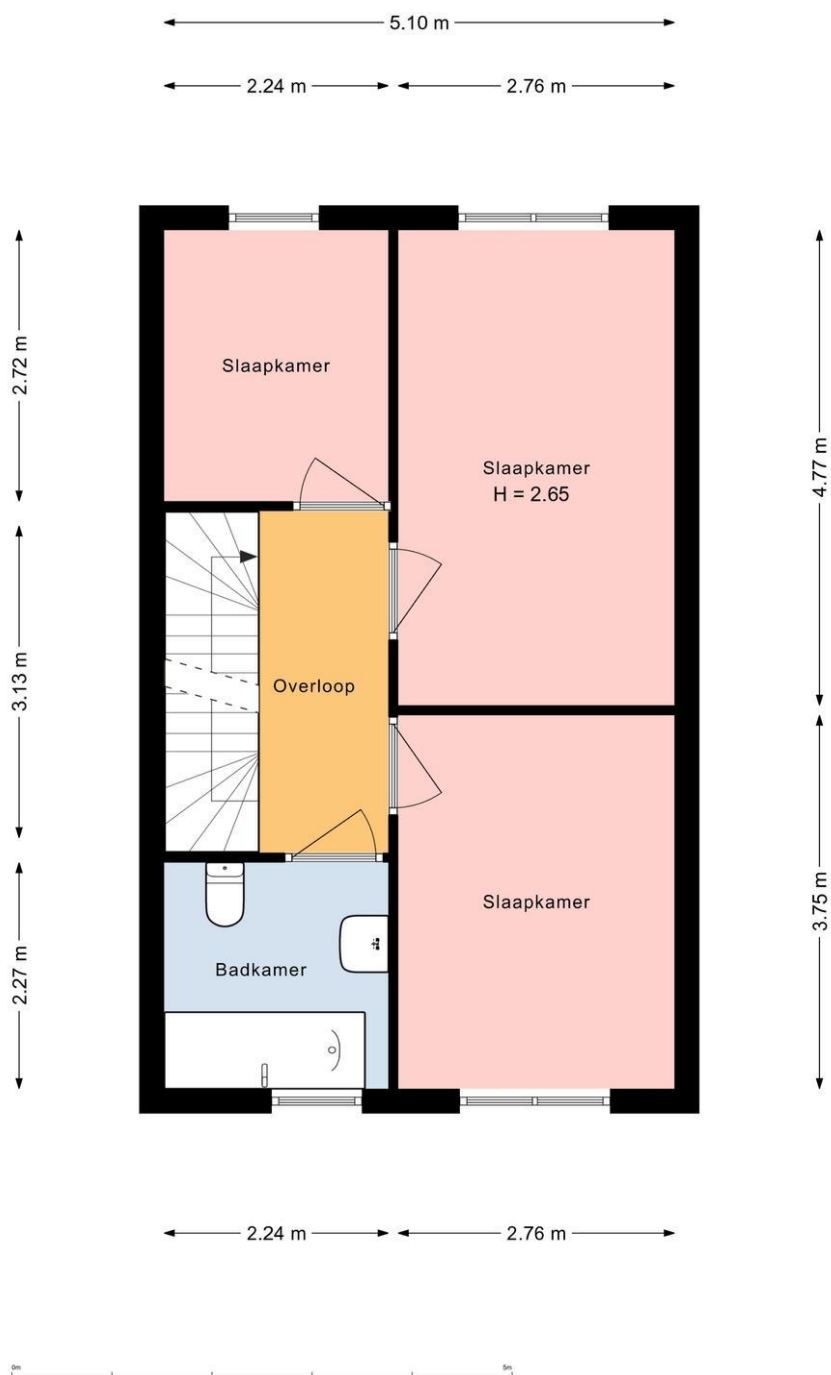
Plattegrond



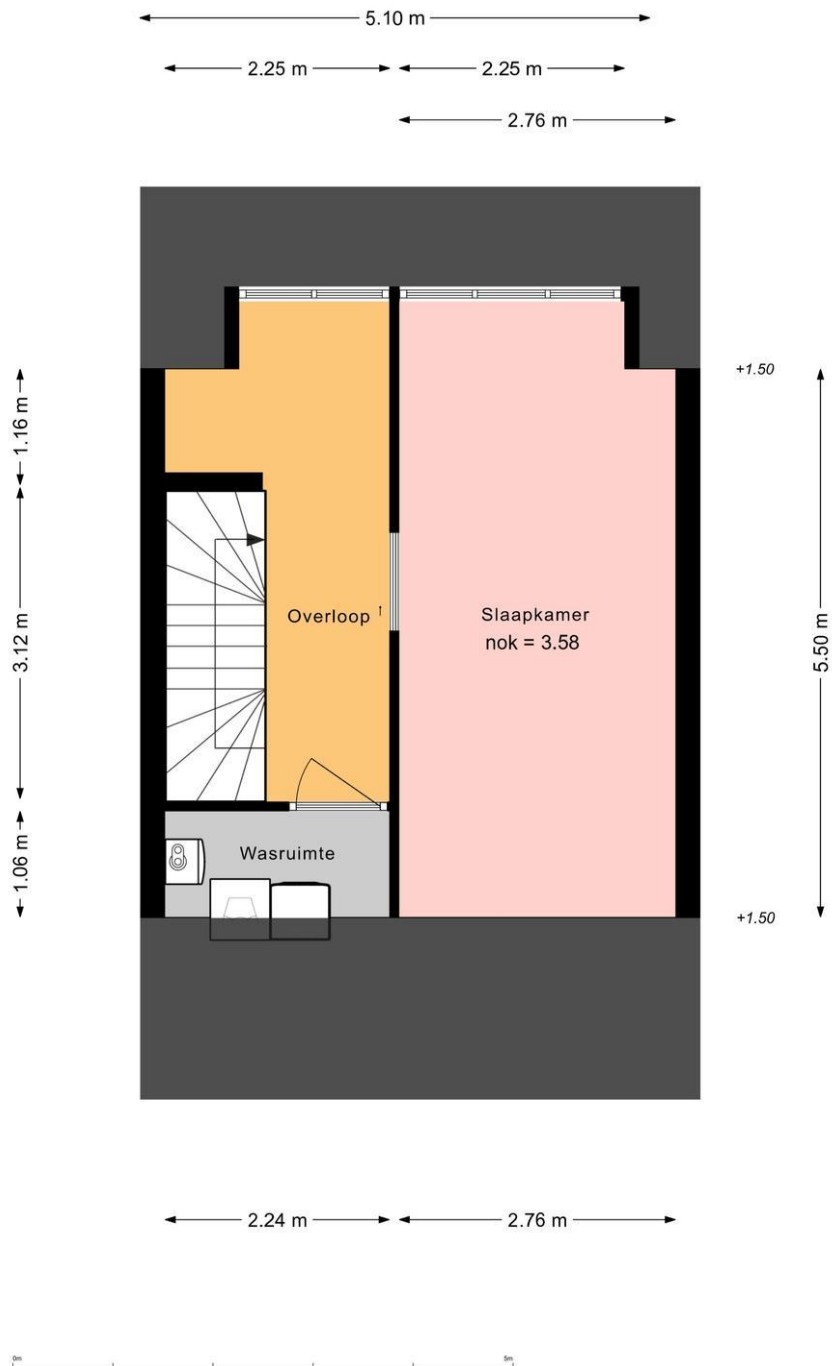
Plattegrond



Plattegrond

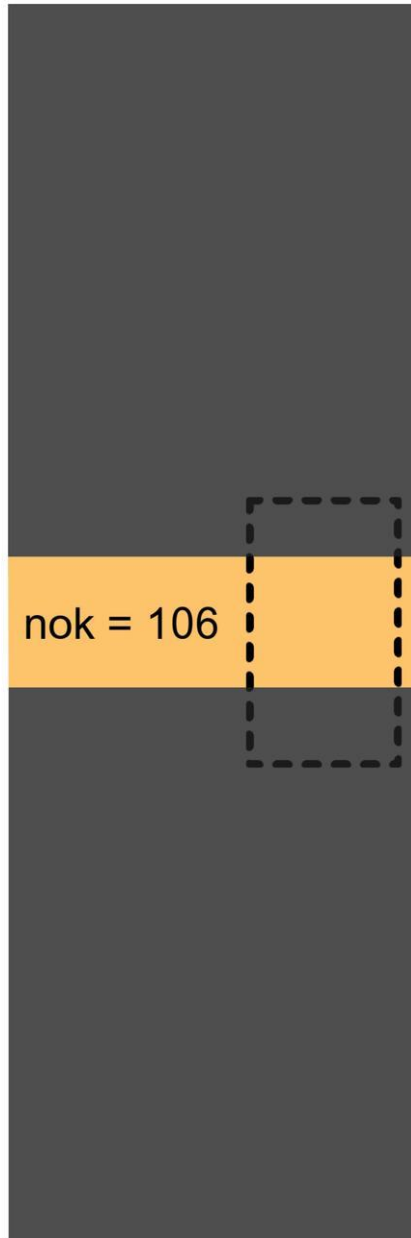


Plattegrond



Plattegrond

← 1.89 m →



WELKOM bij Makelaardij Thuis

Deze brochure wordt u aangeboden door Makelaardij Thuis en de verkoper(s) van de woning. In deze brochure willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van hetgeen verkocht wordt. Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

UW BELANGRIJKSTE VRAGEN

Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds 1 september 2003 is de "wet koop onroerende zaken" van kracht. Sindsdien is de koop van een woning pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

Bij het vaststellen van de nieuwe wet "koop onroerende zaken" zijn er drie dagen bedenktijd voor de koper ingesteld. Wat houden deze drie dagen bedenktijd precies in?

Een consument die een woning koopt, heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst zonder opgave van redenen en verdere gevolgen alsnog ongedaan maken. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

Duurt de wettelijke bedenktijd altijd drie dagen?

Nee, de duur van de wettelijke bedenktijd is minimaal drie dagen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen, die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Het antwoord op deze drie vragen is nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het is daarom eveneens voor de koper van belang een eigen makelaar in te schakelen.

Bezichtigd, en nu?

Het zal duidelijk zijn dat de eigenaar benieuwd is naar uw reactie. Wij stellen het dan ook zeer op prijs als u ons na de bezichtiging laat weten of er interesse is.

Ook als u geen interesse heeft kunnen wij toch iets voor u betekenen.

Makelaardij Thuis geeft volledige begeleiding bij het zoeken en/of aankopen van een woning.

Heeft u een woning te verkopen? Dan kunnen wij u vrijblijvend informeren over de verkoopmogelijkheden, zodat de aan- en verkoop goed op elkaar afgestemd kunnen worden.

Tevens werkt Makelaardij Thuis intensief samen met een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor.

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en graag tot ziens!

Makelaardij Thuis

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl





**makelaardij
thuis**

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33a
3131 BJ Vlaardingen

T 010 47 437 71

E info@makelaardij-thuis.nl

W makelaardij-thuis.nl

IBAN NL75 RABO 0159 947 146

KVK 628 836 31

BTW NL 8549 97 532 B01

